PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

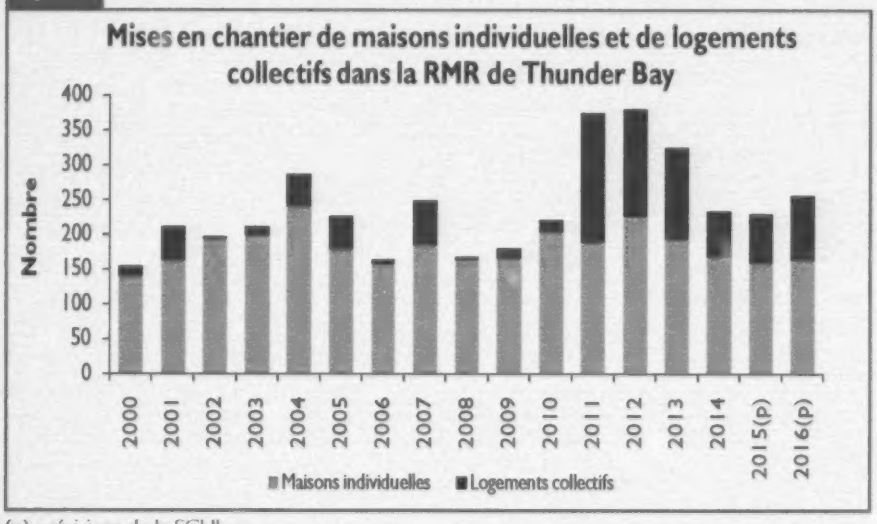
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants

- Les ventes de logements existants augmenteront légèrement en 2015, puis redescendront en 2016, alors que les prix de reventes monteront.
- La hausse de l'offre mènera à un équilibre sur le marché de la revente.
- L'emploi diminuera en 2015, mais s'améliorera un peu en 2016.
- Le total des mises en chantier d'habitations diminuera légèrement cette année puis remontera l'an prochain, pour demeurer comparable à la moyenne des 20 dernières années.

Figure 1



(p) prévisions de la SCHL
Source : SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de la revente : Davantage d'inscriptions et davantage de ventes en 2015
5 Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmentera en 2015
6 Perspectives économiques : Après une année 2015 plus faible, l'emploi s'améliorera en 2016
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévision
9 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

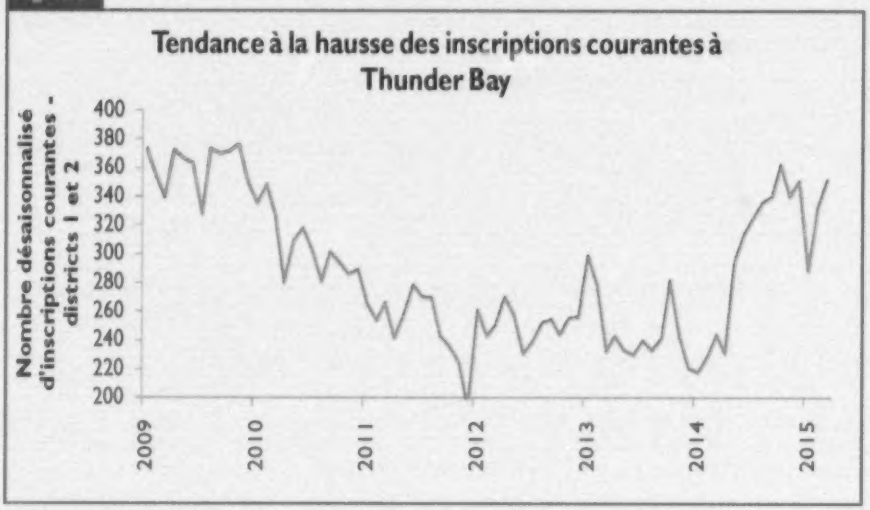
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf

Après un quatrième trimestre typique, la morosité du premier trimestre soulève des interrogations quant à la santé du marché des maisons individuelles à Thunder Bay en 2015. Comme les stocks d'unités achevées et inoccupées ont augmenté au premier trimestre, les constructeurs ont tenu à ce que les stocks invendus se vendent avant de prendre des engagements pour 2015. Cette incertitude, couplée à une certaine morosité de l'emploi et à un marché de la revente encombré par un nombre déjà élevé d'unités de plus de 400 000 $, laisse croire que l'activité sur le marché des maisons individuelles neuves ne pourra pas dépasser la moyenne des 15 dernières années.

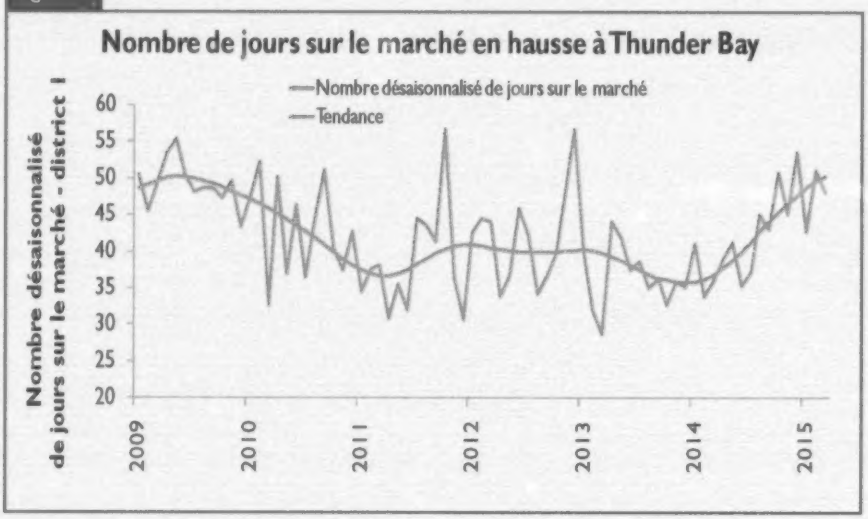
La construction de maisons individuelles chutera pour se chiffrer à 160 unités, soit pratiquement le niveau le plus bas jamais enregistré, puis elle remontera modestement en 2016 pour atteindre 165 unités, quand l'emploi commencera à se ressaisir. La construction de logements collectifs a aussi ralenti, pour se chiffrer à 66 unités en 2014, après trois années vigoureuses (2011-2013) au cours desquelles il s'était commencé en moyenne 157 unités. Malgré ce ralentissement, les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements devraient égaler en 2015 la moyenne sur 20 ans de 70 unités, une légère amélioration par rapport à 2014. Après un premier trimestre typiquement lent en 2015, l'activité devrait s'intensifier aux deuxième et troisième trimestres, mais pas assez pour égaler les niveaux atteints en 2014. La faiblesse de l'emploi, la baisse des revenus et la concurrence accrue d'un nombre croissant de logements plus chers sur le marché de l'existant tempéreront l'activité de construction cette année. Pour 2016, il faut s'attendre à ce que le nombre de logements collectifs commencés augmente légèrement pour atteindre 90, ce qui fera monter le total des mises en chantier à 255 unités à mesure que l'économie s'améliorera.

Figure 2



Données jusqu'en mars 2015
Source : chambre immobilière de Thunder Bay

Figure 3



Données jusqu'en mars 2015
Source : chambre immobilière de Thunder Bay

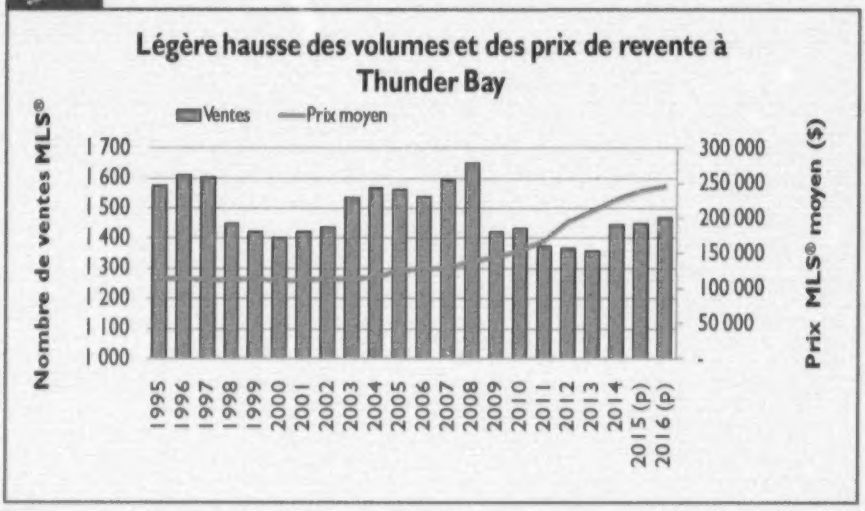
Le prix moyen des habitations neuves a chuté de 5,8 % en 2014 par rapport à l'année précédente. Les prix étaient plutôt faibles au début de l'année, mais cette donnée est fondée sur un niveau assez bas d'activité qui pourrait ne pas être représentatif des conditions réelles du marché. Malgré la diminution prévue des mises en chantier en 2015, le prix moyen des habitations neuves devrait gagner 2 % cette année et l'an prochain en raison de la hausse des coûts de construction.

Marché de la revente : Davantage d'inscriptions et davantage de ventes en 2015

Le nombre désaisonnalisé de ventes a fortement augmenté pendant la majeure partie de 2014, pour atteindre un sommet au troisième trimestre. Même si elles ont diminué au début de 2015, les ventes ont tout de même été nettement supérieures à leur niveau du début de 2014. Les froids records de février ont vraisemblablement joué un rôle dans la diminution des ventes du premier trimestre.

Le plus vaste choix que confère l'augmentation continue du nombre d'inscriptions et la modération de la croissance des prix devraient stimuler une hausse des ventes de 1,2 % en 2015. Celles-ci devraient ensuite reculer de 0,7 % en 2016. Les taux hypothécaires, dont la faiblesse favorise le secteur de l'habitation, devraient demeurer stables en 2015, étant donné le ralentissement économique au pays et à l'échelle mondiale. L'amélioration des conditions météorologiques à Thunder

Figure 4



p) prévision de la SCHL
Nota : Les données sur les ventes de la chambre immobilière de Thunder Bay portent uniquement sur les ventes des districts 1 et 2.
Sources : chambre immobilière de Thunder Bay, ACI et SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Bay devrait faciliter la transition vers le marché du printemps cette année plus que l'an dernier. Le deuxième trimestre sera la période déterminante du genre d'année que connaîtra la ville. Les conditions de l'emploi n'amélioreront pas le marché de la revente cette année, étant donné le repli des niveaux d'emploi observé à Thunder Bay. L'emploi devrait se stabiliser plus tard cette année puis s'améliorer à l'approche de 2016 quand l'exploitation des nouvelles mines commencera à stimuler l'économie régionale, plus particulièrement celle de Thunder Bay.

Les inscriptions courantes ont commencé l'année à leur plus haut niveau depuis 2008. Au premier trimestre, la moyenne mensuelle des inscriptions courantes pour le district 1 et le district 2 de la chambre immobilière de Thunder Bay était de 255 unités. Le bond des inscriptions courantes, depuis le deuxième trimestre de 2014, peut être attribué à plusieurs facteurs. Certains ménages n'ayant plus d'enfants à la maison, au fait des conditions du marché favorables aux vendeurs depuis 2011, ont jugé que le temps était venu de liquider leur principal actif, c'est-à-dire leur maison, pour acheter un logement plus petit. Deux nouveaux ensembles de copropriétés ont été commencés au cours de la dernière année et constituent une option pour ces ménages. À mesure que ceux-ci vendent leur maison et qu'ils emménagent dans ces copropriétés ou dans d'autres plus petits logements, de nouvelles inscriptions apparaissent. Les conditions favorables aux vendeurs sur le marché de Thunder Bay se maintiennent depuis 2010 ou 2011. D'autres ménages n'ayant plus d'enfants ont vu leurs voisins,

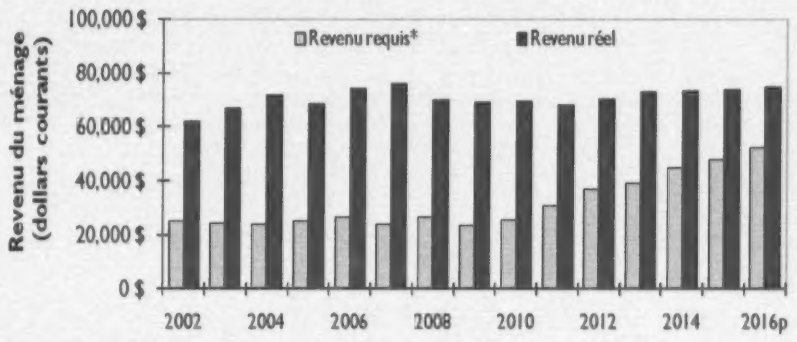
amis et familles engranger des profits intéressants à la vente de leurs maisons, ce qui les a incités à faire de même, faisant ainsi augmenter le nombre déjà élevé de nouvelles inscriptions et d'inscriptions courantes.

Un portrait de la situation qui se contenterait de mentionner le bond des nouvelles inscriptions et l'augmentation des inscriptions courantes sans analyser ces inscriptions en fonction des types de logements et de la gamme de prix serait incomplet. Par exemple, un nombre non négligeable de ces inscriptions visent des appartements en copropriété, ce qui n'était pas le cas auparavant. Si l'on exclut ces copropriétés, une proportion relativement élevée des logements inscrits sont offerts à un prix supérieur à 400 000 $, assurément le segment haut de gamme du marché. Environ un tiers seulement des 232 inscriptions courantes ont des prix situés entre 150 000 $ et 300 000 $, soit la gamme la plus intéressante pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui désirent acquérir un logement d'un cran supérieur, tout en restant dans la gamme inférieure. Ce segment peut aussi intéresser les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison qui cherchent un logement plus petit.

Il peut paraître surprenant que le nombre de copropriétés inscrites augmente même si ce type de logements est demandé. On retrouve des appartements en copropriété sur le marché de Thunder Bay depuis 30 ans, mais l'activité de construction récente fait de ces logements une part plus importante du marché. Malgré la hausse de la demande d'appartements en copropriété attribuable aux couples qui cherchent un logement plus petit, le rythme de la construction a fait que l'offre s'est accrue plus rapidement que la demande au cours des dernières années.

Figure 5

Abordabilité de l'accession à la propriété, tous ménages confondus, Thunder Bay



Nota : Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.
Sources : SCHL et Statistique Canada

Comme le nombre d'inscriptions a augmenté plus vite que les ventes qui, elles, ont à peine bougé, le rapport ventes-nouvelles inscriptions et le rapport ventes-inscriptions courantes ont reculé, ce qui indique que le marché tend à s'équilibrer. L'activité au mois de mars soulève des questions quant à la demande d'unités haut de gamme. Pour près de 50 % des inscriptions courantes, le prix demandé est supérieur à 300 000 $, et dans 29 % des cas, le prix est supérieur à 400 000 $. Étant donné que la proportion d'inscriptions haut de gamme est si élevée, les acheteurs potentiels de logements neufs pourraient être tentés de se tourner plutôt vers le marché de la revente. Il faut s'attendre à ce que le rapport ventes-nouvelles inscriptions descende à 70 % en 2015 et même à 68 % en 2016 à mesure que le marché se rapprochera de l'équilibre.

D'autres indicateurs pointent vers un équilibre du marché, notamment le rapport prix de vente-prix d'inscription et la durée d'inscription. Les gens qui inscrivent des maisons en 2015 ont déjà vu le rapport prix de vente-prix d'inscription reculer par rapport aux sommets élevés atteints entre 2011 et 2014. Jusqu'ici en 2015, le rapport prix de vente-prix d'inscription moyen est de 97 %, une baisse par rapport à près de 99 % pour les trois premiers mois de 2014. L'offre accrue et le ralentissement des surenchères ont causé cette diminution. Si le nombre d'inscriptions demeure élevé, le rapport prix de vente-prix d'inscription devrait rester

à 97 % ou moins pour le reste de l'année et pourrait reculer encore en 2016.

Le délai de vente moyen est passé de 44 jours au premier trimestre de 2014 à 54 jours au premier trimestre de 2015. C'est le plus long délai depuis au moins 2011. Annuellement, le délai de vente à Thunder Bay a été supérieur à 54 jours une seule fois depuis les dix dernières années. Le plus long délai de vente a été de 56 jours en 2007. Le délai de vente moyen tend généralement à la baisse au deuxième trimestre, typiquement plus occupé, puis remonte à l'approche de l'automne.

Il y a eu beaucoup de surenchères au cours des quatre ou cinq dernières années à Thunder Bay, étant donné les conditions du marché favorables aux vendeurs. À partir de septembre 2014, la chute du pourcentage de logements vendus à un montant égal ou supérieur au prix demandé montre que la folie des surenchères a commencé à s'estomper. Environ 27 % des ventes (66 des 244 maisons vendues) ont été conclues à un montant égal ou supérieur au prix demandé, une diminution considérable par rapport à 36,7 % en 2014. En mars, ce pourcentage a recommencé à monter; pourcentage qui sera suivi de près au deuxième trimestre. Comme le marché de l'existant tend à s'équilibrer, on peut s'attendre à une légère baisse du pourcentage d'unités vendues à un montant égal ou supérieur au prix demandé. Ce relâchement de la relation entre l'offre et la demande devrait entraîner une hausse des prix de l'ordre de 4,7 % en 2015 et d'à peine 2,9 % en 2016.

Le prix moyen des habitations continue d'augmenter à Thunder Bay, mais à un rythme plus modéré, tandis que les revenus reculent depuis 2013. Les propriétaires éventuels doivent débourser davantage qu'au début de 2014 pour acheter une habitation et assumer une dette hypothécaire. L'abordabilité de l'accession à la propriété s'érodera à mesure qu'augmentera le revenu requis pour assumer une dette hypothécaire.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmentera en 2015

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) publiée à l'automne 2014 par la SCHL, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay est descendu à 2,3 % en octobre 2014, comparativement à 2,6 % en octobre 2013. La SCHL s'attend à ce que la hausse du taux d'inoccupation ne soit que temporaire, et à ce que le taux redescende en 2016, lorsque l'emploi recommencera à croître.

L'arrivée continue de migrants – qui proviennent principalement des districts de Thunder Bay, de Rainy River et de Kenora et qui viennent s'installer dans la RMR pour étudier, occuper un emploi ou prendre leur retraite – et l'augmentation du nombre d'étudiants étrangers à la recherche d'un logement locatif seront contrebalancés par le départ de ménages qui quittent la RMR en raison du manque d'emplois. Le nombre accru d'inscriptions sur le marché de la revente incitera davantage de locataires à devenir propriétaires. En outre, 128 logements étudiants seront mis sur le marché au collège Confederation en septembre 2015. Les facteurs précédents feront monter le taux d'inoccupation en 2015. La hausse des taux depuis l'enquête d'octobre 2014 a déjà incité les propriétaires à reconsidérer les hausses de loyers prévues pour 2015. Néanmoins, compte tenu de la hausse permise de 1,6 % en 2015, les loyers progresseront de 2,2 % cette année et de 2,1 % en 2016.

Figure 6

Données jusqu'en mars 2015 (prévisions pour 2015 et 2016)
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Perspectives économiques : Après une année 2015 plus faible, l'emploi s'améliorera en 2016

Les fermetures de deux centres d'appels et d'un commerce de détail ont fait les manchettes au début de 2015, mais la faiblesse sous-jacente des prix des métaux précieux et des métaux de base a été le principal facteur du repli de l'emploi qui a commencé en août et en septembre 2014 et qui s'est poursuivi au début de 2015.

Selon des contacts locaux du secteur, de nombreux projets miniers en préparation auront une incidence sur le Nord-Ouest de l'Ontario, et particulièrement sur Thunder Bay, mais étant donné la faiblesse actuelle des prix des produits de base, il y a très peu de travaux d'exploration en ce moment. Il est très difficile, voire impossible, d'obtenir du capital de risque à l'heure actuelle. Avec la diminution de l'activité d'exploration et le portrait morose de l'ensemble du secteur, le secteur de l'approvisionnement et des services miniers a été durement touché. Qu'il s'agisse des travaux d'ingénierie, d'essai ou de forage au diamant, ces joueurs de soutien ont été frappés de plein fouet par des mises à pied découlant du ralentissement.

Les travaux ont été suspendus sur un projet de développement minier de la région de Marathon. Ailleurs, au réputé gisement Cercle de feu situé au nord de Thunder Bay, un certain progrès a été réalisé au cours des six derniers mois, mais les dates de mise en service des mines projetées dans cette région riche en minéraux sont toujours très incertaines. Sur une note plus positive, le projet de New Gold dans le district de Rainy River entre en phase de construction, ce qui nécessitera 500 travailleurs. Lorsque la mine entrera en production, New Gold fera appel à 600 mineurs. La mine d'or de Rubicon Minerals à Red Lake devrait, quant à elle, entrer en production plus tard cette année et emploiera environ 300 mineurs.

Dans d'autres secteurs, la stabilité qui prévaut chez le fabricant local d'autorails après le conflit de travail qui a éclaté à l'été de 2014 est positive, comme le sont les nouvelles issues du secteur des produits forestiers voulant que les deux installations de Produits Forestiers Résolu à Thunder Bay aient survécu au contexte économique difficile. La baisse du dollar canadien a certainement eu une incidence positive. Récemment, le gouvernement provincial et plusieurs mines et usines ont conclu une entente visant à assurer la stabilité des tarifs d'électricité. Cette entente a été saluée par l'industrie, qui y voit un élément extrêmement positif étant donné l'incidence qu'ont les tarifs d'électricité sur le résultat net de ces entreprises, très importantes pour la région. Finalement, un climat d'optimisme règne au Port de Thunder Bay, qui a connu une autre bonne année, les expéditions de grains ayant atteint en 2014 des niveaux que l'on n'avait pas vus depuis la fin des années 1990.

La faiblesse du dollar canadien et l'amélioration de l'économie américaine sont assurément à l'avantage du secteur de l'exportation de Thunder Bay, mais il est difficile de prévoir l'effet qu'aura la baisse du cours du pétrole sur l'économie canadienne dans son ensemble, et particulièrement sur celle de Thunder Bay. Nul doute que l'affluence de touristes américains aux trois passages frontaliers du Nord-Ouest de l'Ontario devrait augmenter en 2015. La croissance mondiale, en particulier la croissance des économies de marchés émergents, devrait être décevante, ce qui n'augure rien de bon pour les prix des produits de base, qui sont si importants pour l'économie du Nord-Ouest de l'Ontario.

Tout compte fait, après une baisse de 1,9 % en 2014, on peut s'attendre à ce que l'emploi recule encore de 1 % en 2015, puis à ce qu'il amorce une modeste reprise en 2016, lorsque s'amorcera la reprise du secteur minier. Le ralentissement dans les secteurs des services et de la production de biens a contribué au repli général de l'emploi.

La croissance de la population active demeure négative, une situation qui a plus d'impact que les pertes d'emplois, de sorte que le taux de chômage a touché des creux historiques. Le taux de chômage s'est établi à 5,2 % en moyenne en 2014, puis il a glissé à 4,3 % en mars 2015. Il devrait se chiffrer à 5,6 % à la fin de l'année et à 5,8 % en 2016.

La rémunération hebdomadaire moyenne et l'emploi ont bougé au même rythme au cours de la dernière année, partageant une tendance à la baisse. Jusqu'ici en 2015, la rémunération a perdu 2,4 % en raison du faible rendement de l'an dernier. Avant 2014, Thunder Bay avait connu cinq années de croissance relativement forte. Depuis le début de 2015, Thunder Bay accuse un important retard par rapport à la moyenne de l'Ontario et à la moyenne nationale quant au taux de croissance de la rémunération hebdomadaire moyenne. Le ralentissement du secteur minier est perçu comme un facteur important de la baisse de l'emploi et des salaires. La

rémunération hebdomadaire moyenne devrait baisser de 0,5 % cette année, puis remonter de 0,2 % en 2016.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2015	2,97
	Changement de 2014 T1	-0,17
	2014	3,14
	2015 (P)	2,30 - 3,50
	2016 (P)	2,40 - 4,00
5 ans	T1 2015	4,76
	Changement de 2014 T1	-0,40
	2014	4,88
	2015 (P)	4,00 - 5,50
	2016 (P)	4,20 - 6,20

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1 trimestre de 2015

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel.
Emploi	L'emploi a ralenti dans les secteurs des services et de la production de biens et devrait accuser une baisse cette année avant de reprendre lentement en 2016.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne continue de progresser faiblement, au même rythme que la croissance de l'emploi.
Population	Le solde migratoire est positif pour la quatrième année d'affilée, condition indispensable à la croissance démographique, puisqu'il y a chaque année plus de décès que de naissances.
Marché de la revente	L'accroissement des inscriptions est susceptible de rapprocher de l'équilibre un marché actuellement vendeur, ce qui ralentira la croissance des prix au cours de l'horizon prévisionnel.
Autres facteurs	L'exploration minière a encore connu une année de faiblesse dans la région, mais plusieurs projets de développement minier avancent.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives sont assujetties à certains risques, dont les suivants :

- En dépit de l'effet net positif sur le plan mondial de la baisse des cours du pétrole, la croissance mondiale a été décevante au premier trimestre. Il y a un risque de faiblesse économique mondiale prolongée et de croissance des prix anémique, voire négative.
- L'expansion des économies de marché émergentes (EME) pourrait décevoir. En Chine, les prévisions de croissance économique ont été révisées à la baisse, à près de 7 %.
- Bien que le scénario le plus probable demeure l'atterrissage en douceur du marché de l'habitation, les prix des habitations s'approchant de niveaux record et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables aux chocs défavorables. Une correction désordonnée de ces déséquilibres, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur d'autres pans de l'économie et sur l'inflation.
- Un des facteurs de risque favorables pour nos perspectives est lié à la croissance économique aux États-Unis : si cette croissance était plus forte que prévu, elle profiterait aux exportateurs canadiens et susciterait sans doute

une demande de logements plus vive que ne le laissent entrevoir les prévisions.

- Pour qu'une augmentation des inscriptions à Thunder Bay mène à l'équilibre sur le marché, il faut que le prix d'un plus grand pourcentage des inscriptions se rapproche du prix MLS® moyen de 230 000 $. Autrement, la plupart des acheteurs continueront de faire face à des conditions favorisant les vendeurs.

Résumé des prévisions RMR de Thunder Bay Printemps 2015							
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	227	193	168	160	-4,8	165	3,1
Logements collectifs	153	131	66	70	6,1	90	28,6
Jumelés	6	4	8	10	25,0	10	0,0
Maisons en rangée	17	9	10	10	0,0	10	0,0
Appartements	130	118	48	50	4,2	70	40,0
Tous types de logement confondus	380	324	234	230	-1,7	255	10,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	355 385	432 019	407 161	415 300	2,0	423 600	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	329 900	429 900	379 900	383 800	1,0	387 700	1,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,3	0,9	0,4	0,6	-	0,6	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 367	1 357	1 443	1 460	1,2	1 450	-0,7
Nouvelles inscriptions MLS®	1 631	1 634	1 981	2 070	4,5	2 170	4,8
Prix MLS® moyen ($)	194 123	210 234	227 262	238 000	4,7	245 000	2,9
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	2,6	2,3	2,4	0,1	2,3	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	818	858	888	915	3,0	940	2,7
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	61 800	62 800	61 500	60 900	-1,0	61 100	0,3
Croissance de l'emploi (%)	2,5	1,6	-2,1	-1,0	-	0,3	-
Taux de chômage (%)	5,5	6,1	5,2	5,6	-	5,8	-
Migration nette	273	165	126	100	-20,6	150	50,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

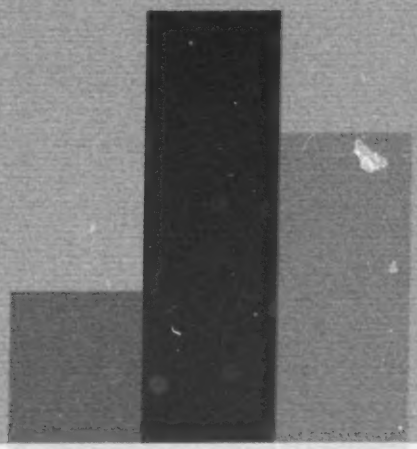
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

65722_2015_B01